豪宅市場回暖

海鑽1小時沽29伙

包括兩名內地客 本地買家7千萬掃2伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 縱然3D重稅對豪宅打擊最大，以貼市價開盤，伙伙逾千萬的大埔海鑽．天賦海灣昨早推售首批50伙，首小時沽出29伙，全日亦為此數，佔推售數量的58%，套現逾6億元，平均呎價約14,772元，平均每伙2,200萬元，反映發展商以貼市價開盤令豪宅交投回暖。當中有2名內地客，並有慈父斥資1,600萬買入單位予女兒作嫁妝，另有一家庭斥資約7,000萬元購入2伙。發展商昨晚隨即以原價加推30伙，扣除售價6%優惠後，平均每方呎售價14,612元，下周二開賣。

發展商之一信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示，海鑽昨開售首小時沽出29伙，全日亦為此數，套現逾6億元，平均呎價14,772元，平均每伙2,200萬元，最高成交價為3座7A，售價4,445.26萬元，折實後平均實用呎價19,748元，首批價單上所有第3座A室、第7座C及D室、第9座A室已悉數售出。他稱，首批單位逾9成買家為用家，鍾情海鑽的低密度設計，加上單位擁開揚海景，故購入單位自用，內地客佔兩個，另有一家庭斥資約7,000萬元購入2伙。他估計，買家當中60%新界區，20%九龍區。

加推30伙 折實平均呎價1.46萬

他又稱，發展商昨晚加推第二批30伙單位，扣除售價6%優惠後，平均實用面積每方呎售價14,612元，實用面積由945至2,251方呎，折實後售價由1,028.87萬至4.375.324萬元， 此批單位將在下周二公開發售，當中售價最高單位為3座6樓A室瓏海鑽海景大宅，實用面積2,251呎，售價4,375.32萬元，平均呎價19,437元。

海鑽．天賦海灣首批50個單位昨早上9時半於大埔現樓售樓處內接待已登記買家，早上11時15分進行電腦抽籤程序安排揀樓次序，11時半開始揀樓，準買家抽籤後到現樓參觀後再返回售樓處內簽約。

記者於海鑽．天賦海灣外所見，不少代理及準買家一早到場等候揀樓，現場消息指，昨日約有300名代理及準買家到場，此盤共獲80個登記，據悉，昨日共有52個已登記者到場揀樓，其中銀碼較大的向海單位銷情最好。該盤於下午3時起以先到先得形式發售。

富豪親臨揀樓 渣打出動專車

到場買家亦非富則貴，有坐勞斯萊斯、賓利以至保時捷、奔馳，或有特別車牌號，及有香港及內地車牌等富豪親自到場揀樓，渣打銀行亦派出按揭專車到場兜客，地產代理監管局亦派員到場巡查售樓安排。此外，由於有警員到場維持秩序，昨日亦有至少3部載客到場的士因在售樓處外禁區上落客，不幸被抄牌。

海鑽．天賦海灣由信置、南豐及永泰合作發展，首批50伙，扣除即供及信和之友的優惠平均折實呎價14,563元，入場費993.8萬元。

yoo延現金回贈優惠期至下月初

其他新盤方面，一手住宅物業銷售資訊網顯示，尚家生活旗下銅鑼灣yoo Residence修訂價單，將買家現金回贈3.75%優惠期限由10月6日延期至11月10日；恒基地產旗下灣仔尚匯昨上載新售樓書，準備重推，尚匯已累積沽逾90%；此外，粉嶺逸峯售出3伙、銅鑼灣yoo Residence、荃灣昇柏山及九龍城曉薈各售出1伙。

■大埔海鑽．天賦海灣昨沽出29伙，套現逾6億元。 梁悅琴 攝

■田兆源(左)稱，海鑽加推30伙，扣除售價6%優惠後，平均每平方呎售價14,612元。

■不少地產代理於海鑽．天賦海灣門外向客戶推介。 梁悅琴 攝

■內地準買家稱，不擔心BSD稅。 梁悅琴 攝

■王先生稱， 買入單位予女兒結婚用。

內地客無懼辣稅準備入市

買家直擊

大埔豪宅海鑽．天賦海灣揀樓，有內地客準買家表示，前來看一下環境，並覺得港府針對內地客推出BSD稅，亦不擔心得那麼多。

慈父1600萬贈女兒嫁妝

現住大埔聚豪天下的買家王先生表示，斥資約1,600萬元買入第10座，1,450方呎內園景單位予女兒準備結婚用，主要因為女兒喜歡此樓盤，為新樓，會所設施好。

對於市場不少意見估計，樓價已見頂， 王先生亦相信，香港樓價跌硬，希望早一些下跌，並認為政府連番出招，對香港人是公平的，皆因香港樓價太高，香港地無地方住，都不知如何生活，要安居才可樂業，每一個人都有權利，他認為，政府應興建多一些公屋，令香港市民個個都有地方住。對於一手住宅銷售新例的看法，他亦稱，可以比買家冷靜一些來決定買樓，對買家是好事，但對發展商(或賣方)變得複雜好多。 ■香港文匯報記者 梁悅琴

樓價指數5周新低 業主付稅離場

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 新盤搶盡市場上僅餘購買力，二手交投更見淡靜，中原城市領先指數(CCL)創5周新低，最新報120點，按周降0.89%。「一手熱二手冷」的局面維持，後市氣氛不明朗，有業主為求盡快套現，不惜付稅離場。其中大圍金獅花園有業主持貨不足兩年，需付SSD稅（額外印花稅）14萬元，以280萬元沽出中層戶；馬灣珀麗灣亦有業主需付19萬元SSD稅提早離場。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，市場上僅餘的購買力流向新盤，令二手樓價回軟。CCL最新報120點，為5周以來最低，按周降0.89%，已連續26周在120點上下徘徊，預料第四季繼續在高位反覆，但新盤銷情佳，樓市氣氛料好轉，並非跌市訊號。

港島屋苑周跌3.2% 12周最劇

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報119.37點，亦為5周以來最低，按周下跌1.03%，更為12周最大跌幅。四區大型屋苑樓價指數方面，港島報129.56點，連跌三周共3.55%，按周跌3.21%，為12周最大跌幅。新界西報100.97點，連跌三周共2.02%，按周跌1.76%，為11周最大跌幅。九龍報118.55點，連升兩周共1.77%，按周升1.06%。新界東報121點，連升兩周共0.27%，按周升0.13%。

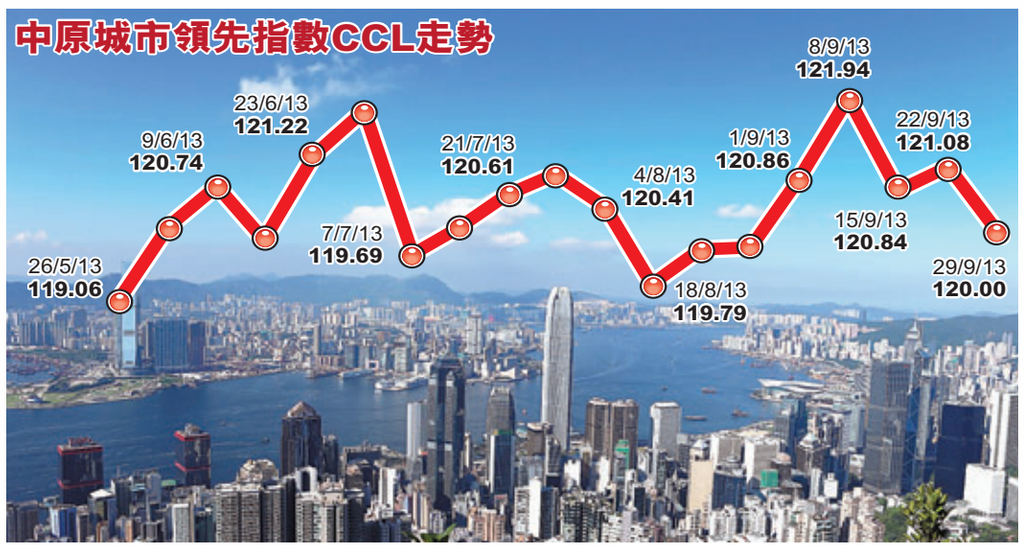
珀麗灣1房付19萬SSD稅沽出

事實上，現時二手樓買賣淡靜，有業主為求盡快套現，不惜付稅離場。中原溫詩雁指，馬灣珀麗灣1座中層C室，1房間隔，實用面積378方呎，成交價380萬元，實呎價10,053元。原業主於2012年7月以317萬元買入單位，現付額外印花稅19萬元提早離場，扣除稅項後獲利44萬元。

中原蔡創文表示，大圍金獅花園2期B座中層02室，實用面積282方呎，以280萬元沽出，實呎價9,929元。原業主於2012年9月以243萬元購入單位，持貨不足兩年，需付SSD稅14萬元，扣除SSD稅後獲利約23萬元。

內地客付105萬稅購東堤灣畔

然而，辣招重重包圍下，亦有內地豪客無懼付高稅入市。中原曹嘉華表示，東涌東堤灣畔8座低層D室，實用面積527方呎，獲內地客以500萬元承接，實用呎價9,488元。買家需付15%買家印花稅及6%雙倍印花稅共105萬元。原業主於1999年12月以252.2萬元買入單位，持貨近14年，現轉手帳面獲利247.8萬元，單位升值98%。



新盤首8月落成1656伙創新低

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府加快推地供應，帶動樓宇動工量上升，屋宇署公布8月份動工量859伙，按月升約25%。但同期落成量則受累早年供應不足，只得171伙，繼續於谷底徘徊，雖然較7月份「零成交」好轉，但首8個月合計只有1,656伙落成，較去年同期3,282伙減少50%外，更創史上新低，只佔政府年初的全年預測落成量13,551伙的12%，達標機會渺茫。

僅達政府年預測目標12%

屋宇署公布8月份全港共有3個私人住宅項目正式落成，涉及171伙，雖然數量按月上升，但與過去12個月的平均值710伙，仍然相差76%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，首8個月只有1,656個伙落成，佔政府預測落成量約12.2%，距離預測目標多達88%(約涉及11,900伙)，意味年內餘下4個月平均每月落成量要超過2,900伙才能達至預測水平，估計今年落成數字勢難達標。

8月份動工859伙增加25%

動工量方面，8月錄859伙，較7月份的686伙增加25%，顯示新一屆政府加快賣地漸見成果。不過，縱觀全年動工速度仍然相對緩慢，首8個月動工量只有7,302伙，相比去年同期的11,309伙減少35%，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，相信因建築費上升，加上樓市後向不明，令發展商延遲開展項目步伐。

申請圖則升38% 兩年半高

值得一提，8月申請圖則宗數高達33份，按月升37.5%，為2011年4月實施發水限制2年多以來，單月申請新高，反映業界對於發展物業的意慾提升。而8月一共批出19份圖則，其中九建薄扶林道49至65號，准於2層地庫上興建1幢30層高分層住宅連康樂設施，樓面約106,549方呎。華置主席劉鑾雄旗下睦誠道6號大屋，准在1層停車場上興建3層高大屋，樓面約2,992方呎。

■雷霆(右)稱，天璽第6期與THE AUSTIN的客源不同，並不存在截擊。旁為新地代理助理總經理陳漢麟。 梁悅琴 攝

天璽周內開價 首推至少165伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 西九龍新盤爆爭客戰，會德豐地產夥拍新世界合作的柯士甸站上蓋樓花盤THE AUSTIN仍部署推售之際，新鴻基地產以快打慢，其副董事總經理雷霆昨宣布，剛於本周二上載售樓書已為現樓的九龍站天璽第6期計劃於1周內開價，首推不少於165伙，以400多至1,456方呎為主。他強調，天璽第6期與THE AUSTIN的客源不同，並不存在截擊。

5現樓單位明開放

雷霆指出，早前集團宣布，未來9個月「月月有樓賣」，本月會推售九龍站天璽第6期第20及21座，首推不少於165伙，計劃1周內開價，明日會開放第2座32樓5個現樓單位予公眾參觀，此批單位的實用面積由669至1,161方呎，其中A、B的3房單位望海景，C、D、E室2房戶望園景。

他指出，首批單位包括第21座第3、5、6區住宅單位及服務式公寓外，亦包括第20座第2區海鑽璽住宅單位，標準單位由669呎至1,456方呎，由2房至4房不等，另有特色戶，部分為天璽首度推出的400多方呎單位，相信會吸引不少喜愛九龍站的買家，包括用家、換樓客、收租客及買予子女的家長等。天璽亦有住客會所「d'Oro」，有室內外泳池及水療中心等設施。